

fien
wonen



Sociaal Plan

28-04-2021

Inhoud

1. Inleiding	3
Inleiding en uitleg Sociaal Plan voor niet-professionals	4
2. Algemeen	6
3. Afspraken leefbaarheid	7
4. Begeleiding en communicatie	8
5. Toepasselijk recht, Geschillencommissie	9
6. Hardheidsclausule	9
7. Overgangsartikel	9
8. Sloop of renovatie met einde huurovereenkomst*	10
9. Renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing*	15
10. Renovatie / groot onderhoud in bewoonde staat	18
11. Evaluatie en actualisatie sociaal plan	19
12. Ondertekening	20
BIJLAGE 1	22
BIJLAGE 2	23
BIJLAGE 3	26

1. Inleiding

Dit Sociaal Plan bij sloop en renovatie – 2021 e.v., nader te noemen Sociaal Plan, heeft betrekking op herstructureringsplannen en plannen voor ingrijpende woningaanpassingen in Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden. Voor lopende projecten is een overgangsartikel opgenomen. Het Sociaal Plan heeft als doel de rechten van huurders vast te leggen en regels af te spreken met betrekking tot de herhuisvesting en vergoedingen. Uitgangspunt van het Sociaal Plan is de op de datum van uitvoering geldende wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

Dit Sociaal Plan dient als kaderafspraken voor de uitvoering van afzonderlijke projecten. Per project kunnen mogelijk aanvullende afspraken worden gemaakt vanuit het specifieke karakter van een project. Besluitvorming over project specifieke regelingen vindt plaats bij het ‘investeringsbesluit’. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de stappen en beslismomenten in het vastgoedontwikkelingsproces, waar bepalingen in dit Sociaal Plan op aansluiten.

Het Sociaal Plan geldt voor alle zelfstandige huurwoningen van Stichting Fien Wonen, waar een grootschalige projectmatige aanpak (sloop en/of renovatie) plaatsvindt en waarvan huurders een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd.

Het Sociaal Plan is een ‘juridisch’ document, waarin afspraken formeel zijn vastgelegd tussen betrokken partijen. In de ‘tweede inleiding’ (zie pagina 4) is een toelichting geschreven voor alle lezers welke niet dagelijks met de volkshuisvesting bezig zijn, zodat de context en begrippen in het Sociaal Plan verduidelijking krijgen.

Het Sociaal Plan wordt ondertekend door de volgende 5 partijen:

- Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Stek, bestuursvoorzitter, de heer J. Kuipers, secretaris;
- Vereniging Huurders Belang Zederik, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Smit, bestuursvoorzitter, mevrouw W. Roos penningmeester;
- Stichting Fien Wonen, statutair gevestigd te Hardinxveld-Giessendam, hierna genoemd “Fien Wonen”, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E. ter Borg, directeur-bestuurder;
- Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, hierna genoemd ‘gemeente HG’, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen, mevr. T. Baggerman;
- Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden, hierna genoemd ‘gemeente 5HL’, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen, de heer M. Verweij

Noot:

Met “huurdersorganisaties” worden beide bovengenoemde huurdersorganisaties bedoeld.

Met ‘gemeenten’ worden beide bovengenoemde gemeenten bedoeld.

Inleiding en uitleg Sociaal Plan voor niet-professionals

Woningen moeten op een gegeven moment opgeknapt of aangepast worden. Dat kan omdat er bijvoorbeeld veel klachten van huurders zijn over bouwkundige problemen of omdat de woningen niet goed meer verhuren. Het kan ook nodig zijn dat de woningen gesloopt moeten worden, omdat ze niet op een andere, betaalbare, manier kunnen worden aangepast om zonder problemen verder te verhuren.

Fien Wonen start een project als het nodig is om de woningen op te knappen. Fien Wonen, de gemeente en de huurdersorganisaties hebben afspraken gemaakt welke regels er tijdens zo'n project gelden. Deze afspraken zorgen er voor dat huurders weten waar ze aan toe zijn en wat er wel en niet mogelijk is. Dit gaat bijvoorbeeld over verhuismogelijkheden en vergoedingen om te kunnen verhuizen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een zogeheten 'Sociaal Plan'.

Wat is het Sociaal Plan?

In het Sociaal Plan zijn afspraken vastgelegd die voor huurders en de woningcorporatie gelden vóór en tijdens het uitvoeren van grote werkzaamheden aan de huurwoningen van Fien Wonen. Dit zijn afspraken over de volgende vragen:

- Hoe vindt overleg plaats tussen huurders van de huurwoningen en Fien Wonen?
- Welke rechten heeft de huurder voor een nieuwe of vervangende woning als haar woning wordt aangepakt?
- Hoe wordt er voor gezorgd dat de buurt leefbaar blijft tijdens het aanpakken van de woningen?
- Welke vergoedingen hebben de huurders recht op?
- Wanneer hebben de huurders recht op vergoedingen en kunnen ze met voorrang naar een andere woning?

Het algemene Sociaal Plan geldt in alle gevallen en bij alle projecten, het is de basis van de afspraken voor ieder project. Ieder project is echter anders, bijvoorbeeld in het ene project worden de woningen gesloopt en in het andere project gerenoveerd. Of er kunnen andere bijzonderheden zijn. Daarom wordt voor ieder project ook een project Sociaal Plan vastgesteld.

Wie heeft er te maken met het Sociaal Plan?

Het Sociaal Plan is een afspraak die gemaakt is tussen de huurdersorganisaties HBZ en HRHG, Fien Wonen en de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden. De huurdersorganisaties omdat zij de belangen van de huurders vertegenwoordigen, Fien Wonen omdat zij eigenaar is van de woningen en de gemeenten omdat zij de regels voor (her)huisvesting vaststellen. Het Sociaal Plan geldt tijdens projecten voor alle huurders die in de woningen van het project wonen, voor de gemeente waar het project plaats vindt en voor Fien Wonen.

Tijdens het project vindt er overleg plaats tussen de 'klankbordgroep' en Fien Wonen, waar nodig ook met de gemeente. De klankbordgroep is een vertegenwoordiging van huurders die zelf in de woningen die worden aangepakt wonen. Zo vindt het meest directe gesprek plaats met de mensen die er zelf wonen en er dus mee te maken hebben. De klankbordgroep wordt, als ze dat willen, ondersteund door de huurdersorganisaties. De huurdersorganisaties hebben ervaring en kennis over de rechten en mogelijkheden van de huurders en weten de weg om vragen te kunnen beantwoorden die tijdens het project spelen. Op die manier kunnen bewoners er voor zorgen dat het project goed verloopt.

Wanneer geldt het Sociaal Plan?

Fien Wonen start een project met een eerste verkenning. Dit wordt vastgelegd in het *startbesluit*. Bewoners van de woningen in een project krijgen hiervan een brief. Vanaf dat moment gelden de afspraken van het Sociaal Plan. Het is niet zo dat iedere huurder dan meteen kan verhuizen en recht heeft op een vergoeding. Dat gaat in verschillende stappen, zoals ook het project in verschillende stappen gaat. Het is niet altijd meteen duidelijk wat er met de woningen moet of kan gebeuren. Hiervoor is onderzoek nodig en moeten allerlei zaken besproken worden en moeten er keuzes gemaakt worden. Hiervoor is ook de klankbordgroep belangrijk: zij weten de wensen van de huurders het beste en kunnen dus samen met Fien Wonen bespreken wat de beste keuzes zijn.

In het project zijn de volgende stappen belangrijk:

- Na het startbesluit wordt onderzocht, besproken en afgewogen welke richting het project op gaat: wordt er gesloopt en nieuw gebouwd, worden de woningen grondig gerenoveerd of worden de woningen opgeknapt? Aan het eind van deze fase wordt de meest waarschijnlijke richting van het project besloten. Dit gebeurt in het *initiatiefbesluit*.
- Na dit initiatiefbesluit wordt verder onderzocht, ontworpen en besproken of de gekozen richting wel echt de goede richting is en haalbaar is. Het kan zo zijn dat het de aanpak van de woningen in het project dus nog anders wordt. Als het echt zeker is dat een bepaalde richting de goede is, wordt dat besloten in het *investeringsbesluit*.
- Na het investeringsbesluit wordt de aanpak verder uitgewerkt. Het is nu zeker wat er met de woningen gaat gebeuren. Als de precieze aanpak bekend is en is uitgewerkt, wordt het *ontwerpbesluit* genomen.
- Dan wordt ook de *peildatum sloop (renovatie)* bepaald. Dit hangt ook samen met het vergunningentraject van de gemeente. De huurders hebben vanaf die 'peildatum' voorrang bij verhuizen, de zogenaamde 'urgentie', en hebben vanaf dan recht op de bijbehorende verhuiskostenvergoeding als ze verhuizen.
- Daarna volgen nog het *uitvoeringsbesluit*, waarna de werkzaamheden aan de woningen echt starten en de *oplevering*, wanneer het project klaar is. Dan kunnen huurders, als dat is afgesproken, weer terug naar hun eigen of naar hun nieuwe woning.

2. Algemeen

- 2.1 Het Sociaal Plan treedt in werking met ingang van ondertekening van deze overeenkomst en geldt tot en met 31 december 2024. Na het verlopen van deze termijn wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd, telkens met een termijn van één jaar, tenzij één der partijen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, de overeenkomst via een aangetekend schrijven, tegen het einde van de dan geldende looptijd opzegt.
- 2.2 Op verzoek van één van de ondertekenende partijen kan een evaluatie van deze overeenkomst plaatsvinden. Indien nodig of gewenst wordt in gezamenlijk overleg het Sociaal Plan aangepast.
- 2.3 Dit Sociaal Plan heeft betrekking op alle woningcomplexen (of gedeelten hiervan) van Fien Wonen waar de volgende maatregelen plaatsvinden: het (eventueel fasegewijs) slopen van woningen (artikel 7:274 BW) al dan niet gevolgd door (vervangende) nieuwbouw of het uitvoeren van een hoogwaardige renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst (artikel 7:220 BW) waarbij de bewoners tijdelijk geen gebruik kunnen maken van de woning als gevolg van de werkzaamheden of renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst (artikel 7:274 BW). Beide wetteksten zijn als bijlage toegevoegd bij dit sociaal Plan.
- 2.4 De hoofdbewoners/huurders van de wooneenheden waar maatregelen zoals genoemd in artikel 2.3 plaatsvinden kunnen een beroep doen op dit Sociaal Plan.
- 2.5 Dit Sociaal Plan wordt beschouwd als een reglement zoals bedoeld in artikel 55b van de Woningwet.
- 2.6 Dit Sociaal Plan geldt voor zelfstandige woonruimte.
- 2.7 Bij complexen waarvoor een aanpak wordt ontwikkeld, wordt in het initiatiefbesluit opgenomen of, en zo ja over welke onderwerpen, project-specifieke afspraken gemaakt worden aanvullend op dit Sociaal Plan. In het investeringsbesluit wordt hierover besloten. Dit biedt ruimte voor maatwerk binnen projecten, zodat specifieke omstandigheden (bijvoorbeeld bewoning door senioren) goed kunnen worden opgenomen.
- 2.8 In projecten wordt een 'klankbordgroep' geformeerd. Deze klankbordgroep bestaat uit huurders die in het aan te pakken complex wonen, in samenwerking met leden van de betreffende bewonerscommissie voor zover aanwezig. Fien Wonen attendeert, bij de eerste communicatie over een aanpak voor het complex, huurders op de mogelijkheid om de expertise en ervaring van de huurdersorganisatie te benutten en eventueel een lid van de huurdersorganisatie als adviseur uit te nodigen bij de te vormen klankbordgroep.
Bij de eerste informatieavond en de eerste vergadering van een klankbordgroep wordt de betreffende huurdersorganisatie uitgenodigd door Fien Wonen en presenteert de huurdersorganisatie zichzelf om aan te geven wat haar rol is en mogelijke meerwaarde van de huurdersorganisatie voor het gehele proces. De bewonerscommissie en de huurders uit het aan te pakken complex bepalen de invulling van de klankbordgroep en geven antwoord op de vraag of zij een rol voor de huurdersorganisatie zien. De (te vormen) klankbordgroep kan zich uitspreken of zij wel of niet gebruik zullen maken van de expertise van de huurdersorganisatie

en/of zij er prijs op stellen dat een lid van de huurdersorganisatie als adviseur deelneemt in de klankbordgroep.

3. Afspraken leefbaarheid

- 3.1 De leefbaarheid in buurten en complexen waar woningen gesloopt en/of worden gerenoveerd kan onder druk komen te staan, bijvoorbeeld door toenemende leegstand. Zowel Fien Wonen als de huurders van de betreffende buurt of het complex ontplooiën, mede in samenspraak met de klankbordgroep inspanningen die in positieve zin bijdragen aan de leefbaarheid van de betrokken buurt of complex(en). Om overlast en/of vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen kunnen de betrokken partijen afspraken maken die erop gericht zijn de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de buurt vervuult en verpaupert.
- 3.2 Fien Wonen spreekt in nader overleg met de klankbordgroep af hoe lang de termijn is die ligt tussen het starten met actief (her)huisvesten van de huurders en de geplande sloopdatum, rekening houdend met de gemeentelijke urgentieverordening. Er wordt naar gestreefd deze termijn zo kort mogelijk te houden. Ook bij een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst waarbij (tijdelijke) uitplaatsing noodzakelijk of wenselijk is wordt een vergelijkbare gedragslijn gehanteerd.
- 3.3 Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien, mogen gordijnen achtergelaten worden door de vertrekkende huurder. Fien Wonen onderhoudt de voor- en achtertuintjes (geen woekerende beplanting) en maakt zo nodig de portieken en/of gemeenschappelijke achterpaden schoon.
- 3.4 Fien Wonen kan, in het kader van de leefbaarheid, besluiten woningen die leeg komen te verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract en/of leegstandsbeheer, op zijn vroegst na het nemen van het investeringsbesluit. Hierover vindt overleg plaats met de klankbordgroep. Fien Wonen blijft aansprakelijk voor de woning en leefbaarheid in de omgeving van het complex, alsof het een reguliere verhuur betreft. Ook blijft Fien Wonen aanspreekpunt voor alle vragen.
- 3.5 Bij het verlaten van de woning, na einde huurcontract, dient de huurder zelf zorg te dragen dat huisvuil en/of overtollige huisraad is verwijderd. Als de huurder ten gevolge van leeftijd en/of gezondheid hiertoe niet in staat is, bemiddelt Fien Wonen bij het inschakelen van derden. De huurder draagt de kosten van de verwijdering van het huisvuil/huisraad.
- 3.6 Als er sprake is van overlast en/of vervuiling van de buurt spreekt Fien Wonen de verantwoordelijkheid van de politie en/of de gemeentereiniging aan om te voorkomen dat de buurt vervuult en/of de veiligheid te bevorderen. Gemeente geeft hier opvolging aan binnen de afgesproken kaders van het beheerplan (zie ook 4.8).
- 3.7 De bewoners die het aangaan, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de werkzaamheden en eventuele overlast die voortkomt uit de uitvoering van de werkzaamheden.

- 3.8 Fien Wonen zorgt in ieder project voor een vast aanspreekpunt voor vragen of klachten van bewoners tijdens kantooruren. Fien Wonen laat de bewoners weten hoe zij met de vraag of klacht om gaat en houdt de bewoners schriftelijk op de hoogte van de afhandeling. Indien het eerste aanspreekpunt bij de uitvoerende aannemer ligt, blijft Fien Wonen eindverantwoordelijk en zal zij door extra inzet van wijkbeheer zorgen voor voldoende contact met de huurders zodat de leefbaarheid en aanspreekbaarheid gewaarborgd blijft.

4. Begeleiding en communicatie

- 4.1 Fien Wonen verzorgt de informatievoorziening over het plan aan bewoners/huurders, in overleg met de klankbordgroep.
- 4.2 Voor het geven van de benodigde informatie aan de huurders van de complexen die met sloop of renovatie met voortzetting of beëindiging van de huurovereenkomst te maken krijgen, stelt Fien Wonen vaste contactpersonen aan. De namen van de betreffende contactpersonen worden aan de huurders bekendgemaakt.
- 4.3 Bij ieder sloopproject of renovatieproject wordt door Fien Wonen, in overleg met de betrokken partijen, een communicatieplan opgesteld. Hierin staat beschreven over welke zaken en op welke wijze huurders en klankbordgroep(en) gedurende het project ingelicht worden. De betreffende huurdersorganisatie wordt hierover geïnformeerd bij het initiatiefbesluit, daarna wordt in overleg met de klankbordgroep de verdere communicatie in het project besproken. De huurdersorganisaties worden gedurende het gehele project geïnformeerd over de voortgang van het project.
- 4.4 Fien Wonen houdt in het betrokken gebied in de periode van herhuisvesting en tijdens de uitvoering van woningrenovatie regelmatig een spreekuur waar huurders terecht kunnen met vragen over alle zaken die samenhangen met de sloop en/of renovatie.
- 4.5 De huurder is bij inlevering van de sleutels zelf verantwoordelijk voor de eindopname van gas, water en elektra. Fien Wonen kan desgewenst behulpzaam zijn bij het invullen van de formulieren. De huurder zegt zelf de huur op van de door hem zelf gehuurde apparaten, voorzieningen en overige leveringen van (nuts)bedrijven resp. instanties.
- 4.6 Aanpassingen en voorzieningen in de woning, aangebracht vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) worden, in overleg met de gemeente en indien nodig, overgebracht dan wel opnieuw aangebracht in de nieuwe woning. Dit valt onder maatwerk.
- 4.7 De klankbordgroep heeft met (project) contactpersonen van Fien Wonen een goed georganiseerd en regelmatig terugkerend overleg. Afspraken over de invulling hiervan worden door klankbordgroep en projectleiding van Fien Wonen in onderling overleg gemaakt. Hierin wordt de (advies)rol van de huurdersorganisatie ingevuld zoals tussen klankbordgroep en huurdersorganisatie overeen is gekomen. De betreffende huurdersorganisatie zal via het bestuurlijk overleg worden geïnformeerd over de voortgang van het project.
- 4.8 In overleg met de klankbordgroep en gemeente stelt Fien Wonen een sociaal beheerplan op. Dit beheerplan zorgt er voor dat de leefbaarheid in buurten tijdens de vernieuwingsingreep

op peil wordt gehouden. Dit beheerplan wordt bij het investeringsbesluit vastgesteld. In een beheerplan worden de volgende zaken vastgelegd:

- Eén contactpersoon bij Fien Wonen voor melding en registratie van klachten en / of opmerkingen;
- Informatie aan omwonenden;
- Afspraken over beheer aan complex, tuinen en straten;
- Afspraken over aanpak van eventuele overlast of vervuiling;
- Tijdelijke verhuur (incl. tijdspad) van leegkomende woningen;

5. Toepasselijk recht, Geschillencommissie

- 5.1 Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 5.2 Alle geschillen tussen partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de betreffende Regionale geschillencommissie. De samenstelling en werkwijze van deze commissie zijn neergelegd in een reglement. Dit reglement is opvraagbaar op de website www.fienwonen.nl.
- 5.3 De geschillencommissie neemt een klacht niet in behandeling als de huurder of de corporatie zich hieromtrent al tot een rechter, de Huurcommissie of een andere beroepscommissie heeft gewend of schriftelijk te kennen heeft gegeven dit te zullen gaan doen.

6. Hardheidsclausule

- 6.1 Als dit Sociaal Plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en Fien Wonen verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken.
- 6.2 Fien Wonen neemt een verzoek, zoals aangeven in artikel 6.1, in behandeling en doet binnen 30 dagen een uitspraak over het verzoek. De uitslag van het besluit deelt Fien Wonen schriftelijk en met redenen omkleed mee aan de betreffende huurder.

7. Overgangsartikel

- 7.1 Lopende afspraken die Fien Wonen met huurders dan wel groepen van huurders heeft gemaakt vóór de ondertekening van dit Sociaal Plan blijven ongewijzigd van kracht. Bij besluitvorming in lopende projecten wordt expliciet gemaakt welke afspraken geldend zijn in aanvulling of afwijking van dit Sociaal Plan.

8. Sloop of renovatie met einde huurovereenkomst*

- * Waar in deze paragraaf wordt gesproken over renovatie, wordt hiermee renovatie met beëindiging huurovereenkomst bedoeld, zie artikel 2.3.
- 8.1 Woningen waarvan bekend is dat zij binnen een termijn van vijf jaar ‘groot’ aangepakt worden (gesloopt of hoog-niveau renovatie), zullen op sobere wijze worden onderhouden. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van verbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 8.2 Na het startbesluit worden bewoners geïnformeerd dat er een project gestart is. Bewoners worden door Fien Wonen geadviseerd zich in te schrijven bij Woongaard als zij, door de komende onzekerheid over de toekomst van het complex, hun mogelijkheden om zelf een passende vervangende woning te vinden willen vergroten.
- 8.3 Bewoners kunnen ten allen tijde een huisbezoek aanvragen indien zij ondersteuning behoeven tijdens het project.
- 8.4 Fien Wonen zorgt voor alle huurders voor een (aanpassing van de) inschrijving in Woongaard die gebruikt kan worden om met herhuisvestingsurgentie een nieuwe woning te vinden (vanaf de datum dat deze urgentie van kracht is volgens de urgentieverordening¹ van de betreffende gemeente). Voor huurders met een bestaande inschrijving is dit een ‘extra’ inschrijving: indien de huurder gebruik maakt van de urgentie blijft de opgebouwde inschrijfduur van de bestaande inschrijving behouden.
- 8.5 In het investeringsbesluit wordt een tijdspad en plan van aanpak opgenomen om bewoners te informeren en ondersteunen bij het vinden van vervangende woonruimte. Projectafhankelijk, bijv. bij een project met veel senioren of kwetsbare doelgroepen, kunnen eventueel afspraken gemaakt over hulp bij het vinden van vervangende woonruimte.
- 8.6 Als de huurder schriftelijk op de hoogte is gebracht van de of het voornemen tot aanpak van een complex zal nooit een financiële vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), die na de schriftelijke kennisgeving over het op handen zijnde project aangebracht zijn, uitgekeerd worden. ZAV die zijn aangebracht zonder toestemming van Fien Wonen worden niet vergoed. Voor vergoeding van ZAV die volgens de ZAV-regeling zijn uitgevoerd is ook de vergoeding volgens diezelfde regeling van toepassing, zie hiervoor artikel 8.24.
- 8.7 Huurder van een woning die op termijn wordt gesloopt of gerenoveerd kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. Fien Wonen draagt tenminste zorg voor het ‘schoon, heel en veilig’ houden van de woningen en houdt rekening met het waarborgen van gezondheid en veiligheid van de huurders.

¹ Zie de website van de betreffende gemeente voor een actuele versie van de urgentieverordening. In bijlage 1 is de verwijzing opgenomen naar de website (d.d. 1-4-2021, actualisatie van de website kan betekenen dat de verwijzing niet meer werkt).

- 8.8 Na bekendmaking van het initiatiefbesluit wordt de huur “bevroren” in geval van hoog-niveau renovatie of sloop-nieuwbouw. De huurprijs wordt tot de sloopdatum of de opleverdatum van de renovatie niet meer jaarlijks aangepast. Bij oplevering van renovatie na 1 juli wordt geen jaarlijkse huurverhoging toegepast, maar pas bij de eerste volgende huurverhoging een reguliere huurverhoging toegepast.

Regeling bij sloop of renovatie

- 8.9 Voordat de aanpak van een project bepaald wordt, betreft Fien Wonen de klankbordgroep en de huurdersorganisaties (zoals is overeengekomen in het investeringsstatuut) en is opgenomen in bijlage 3.
- 8.10 Projectbesluiten worden zo spoedig mogelijk na formele besluitvorming aan de huurders meegedeeld. Na het investeringsbesluit worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontleen aan dit Sociaal Plan en eventuele project-specifieke regelingen die voor het project zijn opgesteld.
- 8.11 Fien Wonen gaat minimaal 1 jaar voor sloop- of renovatiedatum op huisbezoek (of zoveel eerder als mogelijk is of als de huurder hier vraag naar heeft).
Dit huisbezoek heeft als doel:
- het informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie;
 - verstrekken nadere informatie over de rechten en plichten van de huurder en van Fien Wonen, mede op basis van dit Sociaal Plan;
 - informeren over de verdere procedure;
 - inventariseren van de woonwensen, het vaststellen van het zoekprofiel en informatie geven over de slagingskans;
 - inventariseren en beoordelen van ZAV;
 - inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder en eventueel benodigd (fysiek) maatwerk (Wmo in samenwerking met gemeente).
 - de huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt door en met Fien Wonen, worden door Fien Wonen in een gespreksverslag vastgelegd en aan huurder verstrekt.
- 8.12 Vanaf het moment dat stadsvernieuwingsurgentie conform de urgentieverordening is verstrekt, hebben de huurders recht op vervangende huisvesting en komen zij in aanmerking voor de vergoedingen zoals vermeld in bijlage 1. De urgentieverordening per gemeente bevat de geldende regels voor het gebruik maken van de stadsvernieuwingsurgentie.
- 8.13 Huurders die de huur opzeggen vóór de datum van urgentieverstrekking, hebben geen recht op vergoedingen conform dit Sociaal Plan.

Afspraken beëindiging huurovereenkomst

8.14 Als Fien Wonen voor een complex een sloop- of renovatiebesluit heeft genomen zijn er minder verplichtingen voor de huurder. De huurder hoeft de woning niet in goede, verhuurbare staat terug te brengen. Wel dient de huurder bij beëindiging van de huurovereenkomst de woning geheel ontruimd, schoon en wind- en waterdicht achter te laten.

Dit betekent dat:

- ❑ de huurder geen huisvuil en/of huisraad mag achterlaten;
- ❑ de huurder geen gevaarlijke situatie mag hebben gecreëerd door bijvoorbeeld gas- of waterkranen te verwijderen en/of er sprake is van instortingsgevaar etc;
- ❑ de huurder geen situatie heeft gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan, bijvoorbeeld door een open riolering;
- ❑ de huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) mag meenemen, als er geen vergoeding verstrekt is conform artikel 8.22 en 8.23 zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden;
- ❑ het verwijderen van asbesthoudende materialen wordt door Fien Wonen voor haar rekening genomen.

Regeling herhuisvesting

8.15 Vanaf het moment dat de gemeente de urgentieverklaring afgegeven heeft, kunnen de huurders uit het betreffende complex rekenen op voorrang bij reageren op een andere passende woning, conform de urgentieverordening van de gemeente waarin het project plaats vindt. Passende huisvesting is woonruimte die passend is bij het inkomen en de gezinsgrootte. Passende huisvesting kan dus ook een ander type woning zijn dan het huidige type. Voor huurders met een hoger inkomen wordt de vrije ruimte in de toewijzingsregels gebruikt waardoor zij kunnen verhuizen binnen de sociale voorraad.

8.16 Huurders hebben zelf de verantwoordelijkheid om vervangende huisvesting te vinden. Fien Wonen kan om hulp worden gevraagd, echter niet worden verplicht, om te ondersteunen bij het vinden van een gewenste woning.

8.17 Huurders die worden geherhuisvest, worden maximaal één maand vrijgesteld van dubbele huur. De huurovereenkomst van de huidige huurwoning loopt bij het ingaan van de nieuwe huurovereenkomst van de nieuwe woning of een afgesproken datum voor oplevering van de nieuwe woning, nog een maand gratis door, zodat de huurder tijd heeft voor de verhuizing naar de nieuwe woning.

8.18 Voor het zoeken naar passende woonruimte, het organiseren van de verhuizing en dergelijke onderneemt de huurder zelf actie. Tijdens het project of in het huisbezoek kan huurder aangeven welke hulp hij/zij daarbij nodig heeft. Maatwerk is mogelijk voor en met die huurders, die door lichamelijke, psychische of financiële omstandigheden niet in staat zijn de praktische gevolgen van renovatie of verhuizing zelfstandig uit te voeren. Fien Wonen en / of gemeente spannen zich in om hier opvolging aan te geven.

- 8.19 Zes maanden voor de geplande sloop- of renovatiedatum zegt Fien Wonen de huur op van de woning. De geldende lokale urgentieverordening wordt gevolgd omtrent eventuele verplichting om woningaanbiedingen te doen aan de huurder. De urgentieverordening wordt gevolgd voor de volgorde bij volkshuisvestelijke indicatie.
- 8.20 In het geval van een medische aanpassing conform de Wmo, streeft Fien Wonen naar het aanbieden van een geschikte woning. Indien nodig treft Fien Wonen in overleg met huurder en de gemeente aanvullende voorzieningen (Wmo).

Vergoedingen bij sloop of renovatie

- 8.21 Vanaf het moment van urgentieverstrekking stelt Fien Wonen de volgende vergoedingen/diensten beschikbaar:
- wettelijke verhuiskostenvergoeding (uit te keren bij opzegging projectwoning);
 - vergoeding voor ZAV binnen de hiervoor gestelde kaders uit artikel 8.4;
 - kosteloze urgentieverstrekking;
 - gemeentelijke huisvestingsvergunning;
 - inschrijfkosten Woongaard;
 - afhankelijk van het huishoudinkomen, recht op een huurgewenningsbijdrage als genoemd in 8.26;
 - maximaal 1 maand vrijstelling van dubbele huur (alleen voor huurwoningen). Met deze vrijstelling zoals bepaald in artikel 8.16 wordt de verhuizing van de huidige woning naar een nieuwe huurwoning van Fien Wonen bedoeld. Bij eventuele doorverhuizing naar de definitieve woning, in het geval van gebruikmaking van eventueel terugkeerrecht, komt huurder niet nogmaals in aanmerking voor vrijstelling van dubbele huur.
 - deze vergoedingen worden per huurder éénmalig verstrekt in het project.
- 8.22 Indien de huurder tijdelijk verhuist (vrijwillig) en vervolgens definitief verhuist, dan beschouwt Fien Wonen dat als één verhuizing.
- 8.23 Fien Wonen is gerechtigd de bijdrage(n) te verrekenen met vorderingen van Fien Wonen op de huurder.
- 8.24 De verhuiskostenvergoeding (verhuis- en herinrichtingskosten) zijn als tegemoetkoming bedoeld voor verhuizen, herinrichten van de woning, schilder- en behangwerk, herinrichten van de (eventueel aanwezige) tuin en aansluitkosten telefoon, televisie en internet.
- 8.25 Voor de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) waarvoor de huurder schriftelijke toestemming heeft van Fien Wonen, heeft huurder mogelijk recht op een vergoeding. Hiervoor gelden de voorwaarden zoals vastgesteld in het ZAV-beleid.² Voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt voor rekening van Fien Wonen een onafhankelijk taxateur ingeschakeld, die de dagwaarde van de verandering vaststelt. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

² Dit beleid wordt in 2021 geactualiseerd, bij deze actualisatie zal expliciet worden opgenomen welke regelingen gelden bij aanpak van complexen waar dit Sociaal Plan geldend is.

- ❑ de verandering blijft in de woning achter;
- ❑ de verandering is een verbetering of toevoeging aan de woning;
- ❑ de verandering is aangebracht voor bekendmaking van het startbesluit;
- ❑ de verandering is aangebracht na schriftelijke toestemming van Fien Wonen.

8.26 Voor zelf aangebrachte voorzieningen gelden de ZAV-voorwaarden alsof de woningen wordt opgeleverd bij mutatie. Eventueel wordt in het investeringsbesluit opgenomen of, en zo ja bij welke datum, deze regeling vervalt omdat de woningen na het verlaten van de huurder niet meer voor bewoning zullen worden gebruikt. Indien huurder en Fien Wonen geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, wordt door een andere onafhankelijke taxateur een nieuwe taxatie uitgevoerd. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de huurder. Deze taxateur stelt een taxatierapport op. De hoogste taxatiewaarde wordt uitgekeerd aan de huurder.

8.27 De huurder heeft onder bepaalde voorwaarden recht op huurgewenning, dit is een vast onderdeel van project-specifieke afspraken. Huurgewenning is een regeling die er voor zorgt dat huurders tijdelijk worden gecompenseerd voor een hogere huurprijs. De regeling is er voor primaire doelgroep (huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag). Als een huurder recht heeft op huurgewenning, wordt de huur van de nieuwe woning in stappen verhoogd, totdat de nieuwe huurprijs is bereikt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- ❑ Het verzamelinkomen van het huishouden volgens de inkomensgegevens van de belastingdienst van het voorgaande jaar is lager dan wettelijke vastgestelde toetsingsinkomen huurtoeslag voor het van toepassing zijnde type huishoudens;
- ❑ De subsidiabele huurprijs van de nieuwe woning is hoger dan de oude woning;
- ❑ Het bedrag van de huurgewenning is het verschil tussen de nieuwe en oude subsidiabele huurprijs;
- ❑ Huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur na verrekening van huurtoeslag. Huurders die gebruik willen maken van de huurgewenningsregeling zijn verplicht huurtoeslag aan te vragen, om met de beschikking de hoogte van de huurtoeslag aan te tonen;
- ❑ Deze regeling is enkel van toepassing op woningen met een huurprijs lager dan de wettelijk bepaalde liberalisatiegrens (jaarlijks vastgesteld);
- ❑ De huurgewenningsregeling geldt voor maximaal 3 jaar en wordt jaarlijks afgebouwd. Het eerste jaar 75% korting op het verschil tussen de huidige netto huurprijs en de nieuwe (hogere) netto huurprijs, 2e jaar 50% en 3e jaar 25%;
- ❑ Indien de huurder verhuist naar een andere woningen binnen de termijn van de huurgewenning, vervalt het recht op huurgewenning;
- ❑ Indien huurder door onvoorziene omstandigheden binnen een jaar na ingangsdatum huurovereenkomst een inkomensterugval heeft, kan alsnog een beroep worden gedaan op de huurgewenningsregeling. De huurgewenningsperiode loopt tot maximaal 3 jaar na ingangsdatum huurovereenkomst.

- 8.28 De verhuiskostenvergoeding wordt, na aftrek van openstaande vorderingen, in één keer uitgekeerd na opzegging van de huurovereenkomst van de huidige woning en met gemaakte afspraken met Fien Wonen over de op te leveren woning. Op verzoek van de huurder kunnen afspraken gemaakt worden over het eventueel in termijnen uitkeren van de vergoeding.
- 8.29 De hoogte van de wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd (ook tijdens het project). Valt de datum van sleutelinlevering na het moment van indexering, dan geldt de geïndexeerde verhuiskostenvergoeding.
- 8.30 Per project worden bij het investeringsbesluit afspraken gemaakt over eventuele terugkeer en of terugkeergarantie voor huidige huurders naar de nieuw opgeleverde woningen.
- 8.31 Indien huurder gebruik maakt van een wisselwoning, geldt voor deze woning dezelfde huurprijs als de huidige huurprijs van de huurder. Huurder kan een verzoek indienen om definitief in de wisselwoning te kunnen blijven wonen. Eventuele toewijzing van de woning vindt plaats volgens de geldende toewijzingscriteria (passende toewijzen) en op basis van beschikbaarheid van de woning. Besluit huurder gedurende het project om in deze wisselwoning definitief te blijven wonen en het verzoek hiertoe wordt gehonoreerd, gelden de afspraken mbt huurgewenning alsof het een nieuwe woning betreft.
- 8.32 Bewoners die gekozen hebben voor herhuisvesting naar een andere woning, maar daar naderhand spijt van krijgen, kunnen gebruik maken van de spijtopantenregeling. Deze houdt in dat bij eventuele respijt van de keuze voor de woning waar naar toe verhuisd is, Fien Wonen zich inzet om terugkeer naar de kern waar men woonde mogelijk te maken. Deze regeling geldt maximaal tot 1 jaar na verhuizing uit de oorspronkelijke woning. Fien Wonen kan geen woning voor terugkeer garanderen, gezien de mogelijk beperkte beschikbaarheid van passende woningen in de betreffende woonkern en beperkte 'vrije ruimte' om woningen toe te wijzen.

9. Renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing*

- * Waar in deze paragraaf wordt gesproken over renovatie, wordt hiermee renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing bedoeld, zie artikel 2.3.
- 9.1 Woningen waarvan bekend is dat zij binnen een termijn van vijf jaar gerenoveerd worden, zullen op sobere wijze worden onderhouden. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrenge van verbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 9.2 Na het startbesluit worden bewoners geïnformeerd dat er een project gestart is. Bewoners worden door Fien Wonen schriftelijk geadviseerd zich in te schrijven bij Woongaard als zij, door de komende onzekerheid over de toekomst van het complex, hun mogelijkheden om een passende vervangende woning willen vergroten. In deze fase van het project is er immers nog geen zekerheid over renovatie of de impact hiervan voor bewoners.

- 9.3 Bewoners kunnen ten allen tijde een huisbezoek aanvragen indien zij ondersteuning behoeven tijdens het project.
- 9.4 In het investeringsbesluit wordt een tijdspad en plan van aanpak opgenomen om bewoners te informeren en ondersteunen bij het traject van tijdelijke huisvesting. Projectafhankelijk, worden afspraken gemaakt over hulp bij tijdelijke huisvesting.
- 9.5 Als de huurder schriftelijk op de hoogte is gebracht van de of het voornemen tot aanpak van een complex zal nooit een financiële vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV), die na de schriftelijke kennisgeving over het op handen zijnde project aangebracht zijn, uitgekeerd worden.
- 9.6 Huurder van een woning die op termijn wordt gerenoveerd kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. Fien Wonen draagt tenminste zorg voor het 'schoon, heel en veilig' houden van de woningen en houdt rekening met het waarborgen van gezondheid en veiligheid van de huurders.
- 9.7 Na bekendmaking van het initiatiefbesluit wordt de huur "bevroren" in geval van hoog-niveau renovatie. De huurprijs wordt tot opleverdatum van de renovatie niet meer jaarlijks aangepast. Bij oplevering van renovatie na 1 juli wordt geen jaarlijkse huurverhoging toegepast, maar pas bij de eerste volgende huurverhoging een reguliere huurverhoging toegepast.

Regeling bij renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing

- 9.8 Voordat de aanpak van een project bepaald wordt, betreft Fien Wonen de klankbordgroep en de huurdersorganisaties (zoals is overeengekomen in het investeringsstatuut) en is opgenomen in bijlage 3.
- 9.9 Projectbesluiten worden zo spoedig mogelijk na formele besluitvorming aan de huurders meegedeeld. Na het investeringsbesluit worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan.
- 9.10 Fien Wonen gaat minimaal een half jaar (of eerder als de huurder daar behoefte aan heeft) voor renovatiedatum op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
 - verstrekken nadere informatie over de rechten en plichten van de huurder en van Fien Wonen, mede op basis van dit Sociaal Plan;
 - informeren over de verdere procedure;
 - inventariseren en beoordelen van de ZAV;
 - inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder;
 - bespreken mogelijkheden en voorwaarden gebruik wisselwoning;
 - bespreken keuzemogelijkheden voor de huurder;
 - het informeren over de voorwaarden etc van het opnieuw betrekken van de gerenoveerde woning, waaronder ook de nieuwe huurprijs.
 - De huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden in een gespreksverslag vastgelegd en aan huurder verstrekt.

Regeling tijdelijke huisvesting

- 9.11 Bij het investeringsbesluit tot een renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing wordt een plan opgenomen met betrekking tot gebruik maken van wisselwoningen en tijdelijke uitverhuizing. Hier moeten project-specifieke – en bij bijzondere omstandigheden individuele – afspraken over worden gemaakt.
- 9.12 In projecten waarbij de huurder van de wisselwoning gebruik maakt, wordt een gestoffeerde wisselwoning aangeboden. Deze woning is uitsluitend door de huurder te gebruiken voor de duur van de aanpak van de woning plus een week. Deze week is bedoeld om verhuisbewegingen mogelijk te maken en de eigen woning weer te herinrichten.
- 9.13 De huurder is voor de duur van de werkzaamheden in de woning plus één week vrijgesteld van huur van de woning. Onder werkzaamheden wordt hier de periode bedoeld waarin de woning niet door de huurder bewoonbaar is. Voor gebruik van de wisselwoning wordt een basishuur van € 200,- per maand gerekend. Indien huurder zelf huisvesting organiseert, is zij vrij van huur gedurende de bedoelde periode van werkzaamheden plus een week.

Vergoedingen bij renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing

- 9.14 Vanaf het moment van het eerste huisbezoek stelt Fien Wonen de volgende vergoedingen/diensten beschikbaar:
- de wisselwoning is voorzien van vloerbedekking en gordijnen. De wanden zijn behangen of gesausd. Er wordt een mogelijkheid aangeboden om spullen op te slaan (een container) buiten de woning of goed te beschermen in de woning;
 - in de woning is een wifi-verbinding aanwezig;
 - de huurder wordt gecompenseerd voor gebruik van elektriciteit en water in de woning, hiervoor een eenmalig bedrag van € 50,- verstrekt;
 - vergoeding voor ZAV als deze niet kunnen achterblijven in de woning, volgens ZAV-beleid en volgens artikel 9.17.
- 9.15 Voor vergoedingen geldt dat deze per huurder eenmalig worden verstrekt per project.
- 9.16 Fien Wonen is gerechtigd de bijdrage(n) te verrekenen met eventuele vorderingen van Fien Wonen op de huurder.
- 9.17 Voor de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) waarvan de huurder schriftelijke toestemming heeft van Fien Wonen, heeft huurder mogelijk recht op een vergoeding. Hiervoor gelden de voorwaarden zoals vastgesteld in het ZAV-beleid. Voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld, die de dagwaarde van de verandering vaststelt. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
- de verandering is een verbetering of toevoeging aan de woning;
 - de verandering is aangebracht voor schriftelijke bekendmaking van de mogelijke aanpak van het complex (zei ook 9.4)
 - de verandering is aangebracht na schriftelijke toestemming van Fien Wonen;

- De ZAV-regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege een renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing én als de ZAV in dat kader gesloopt moet worden.
- 9.18 Aanpassingen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) worden door Fien Wonen, indien nodig, in overleg met de huurder en gemeente overgebracht naar de tijdelijke woning, dan wel opnieuw aangebracht in de opgeknapte woning..
- 9.19 Indien huurder en Fien Wonen geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, wordt door een andere onafhankelijke taxateur een nieuwe taxatie uitgevoerd. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de huurder. Deze taxateur stelt een taxatierapport op. De hoogste taxatiewaarde wordt uitgekeerd aan de huurder.
- 9.20 Eventuele aanpassingen (verhoging) van de huurprijs worden tijdens het project bepaald. Hiervoor gelden regelingen omtrent akkoordverklaring huurders zoals wettelijk zijn vastgelegd. In het investeringsbesluit wordt dit opgenomen.

10. Renovatie / groot onderhoud in bewoonde staat

- 10.1 Fien Wonen stelt de huurder bij voorkeur een jaar voorafgaand aan de renovatie in kennis van het voornemen om woningen te renoveren. De uit te voeren werkzaamheden worden schriftelijk verstrekt aan Huurder, alsmede de keuzemogelijkheden voor de huurder en de eventuele financiële consequenties. Onder financiële consequenties wordt ook de huuraanpassing verstaan als het gevolg van labelsprongen bij een verbeterde energieprestatie van de woning of als het gevolg van kwaliteitsverbeteringen van het gehuurde.
- 10.2 Als de huurder zelf verbeteringen wil aanbrengen dan is dit mogelijk. Als de huurder schriftelijk op de hoogte is gebracht van het renovatiebesluit zal nooit een financiële vergoeding voor deze zelf aangebrachte veranderingen, die na de schriftelijke kennisgeving aangebracht zijn en bij renovatie dienen te worden verwijderd, uitgekeerd worden. Voor eerder zelf aangebrachte voorzieningen geldt de ZAV-regeling.

Regeling bij renovatie in bewoonde staat

- 10.3 In uitzonderlijke gevallen kan maatwerk worden getroffen indien de huurder vanwege aantoonbaar dringende medische/sociale redenen niet in woning kan overnachten gedurende de aanpak.
- 10.4 Huurder dient binnen termen van redelijkheid maatregelen te treffen en zijn medewerking te verlenen ter voorkoming van schade aan interieur en/of eigendom. De huurder dient de aanwijzingen van de zijde van Fien Wonen en/of door haar ingeschakelde personen op te volgen. Indien schade ontstaat ten gevolge van schuld van Fien Wonen en/of door haar ingeschakelde bedrijven dan zal in goed overleg tot herstel of vervanging worden overgegaan. Enkel in geval herstel of vervanging niet mogelijk is gaat Fien Wonen over tot vergoeding van

de geleden schade. Fien Wonen stelt in overleg met de huurder de hoogte van de vergoeding vast.

10.5 Indien de toilet en badkamer niet beschikbaar zijn tijdens de renovatie, zal een wisselwoning beschikbaar worden gesteld of de mogelijkheid tot een toilet- en doucheblok op korte afstand van de woning worden gefaciliteerd.

Vergoedingen renovatie in bewoonde staat

10.6 Bij de uitvoering van de renovatie in bewoonde staat stelt Fien Wonen de volgende vergoedingen beschikbaar:

- ❑ eventuele schade veroorzaakt door Fien Wonen en/of door haar ingeschakelde bedrijven en die niet hersteld kan worden;
- ❑ vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV), die vanwege de renovatie verwijderd moeten worden en niet meer teruggeplaatst worden.
- ❑ eventuele medische aanpassingen (WMO) worden in overleg met de gemeente en indien nodig teruggeplaatst door Fien Wonen.

10.7 Voor vergoedingen geldt dat deze eenmalig worden verstrekt.

10.8 Fien Wonen is gerechtigd de bijdrage(n) te verrekenen met eventuele vorderingen van Fien Wonen op de huurder.

10.9 Voor de zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) waarvan de huurder schriftelijke toestemming heeft van Fien Wonen, heeft huurder mogelijk recht op een vergoeding als het noodzakelijk is deze verandering te slopen. Voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld, die de dagwaarde van de verandering vaststelt. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- de verandering is een verbetering of toevoeging aan de woning;
- de verandering is aangebracht voor bekendmaking van het sloopbesluit;
- de verandering is aangebracht na schriftelijke toestemming van Fien Wonen.

10.10 Indien huurder en Fien Wonen geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, wordt door een andere onafhankelijke taxateur een nieuwe taxatie uitgevoerd. Deze taxateur stelt een taxatierapport op en de uitkomst van de tweede taxatie heeft een bindend karakter.

10.11 De ZAV-vergoeding wordt in overleg met de huurder uitgekeerd.

10.12 Indien de huurder vanuit maatwerk (zoals gesteld onder 10.3) gebruik moet maken van een wisselwoning is zij voor die periode plus één week vrijgesteld van huur. Fien Wonen past maatwerk (met betrekking tot mogelijke fysieke hulp en kosten voor tijdelijke verhuizing) toe om te zorgen dat verhuizing naar en van de wisselwoning mogelijk is.

11. Evaluatie en actualisatie sociaal plan

Na ieder project wordt het Sociaal Plan in de projectevaluatie met de klankbordgroep geëvalueerd. Een jaar voor beëindiging van de looptijd van dit Sociaal Plan wordt het in overleg met Fien Wonen,

de betreffende huurdersorganisatie, en waar nodig met de betreffende gemeente geëvalueerd en eventueel geactualiseerd op basis van de bevindingen.

12. Ondertekening

Ondertekend te Hardinxveld-Giessendam op [datum] en te Vijfheerenlanden

Naam, functie	Handtekening
T. Baggerman Wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen in Hardinxveld-Giessendam	
M. Verweij Wethouder Wonen gemeente Vijfheerenlanden	
E. ter Borg Directer-bestuurder Fien Wonen	
M. Stek Voorzitter Stichting Huurdersraad Hardinxveld- Giessendam	
J. Kuipers, Secretaris Stichting Huurdersraad Hardinxveld- Giessendam	
L. Smit, Bestuursvoorzitter Vereniging Huurders Belang Zederik	
W. Roos Penningmeester Vereniging Huurders Belang Zederik	

BIJLAGE 1

Vergoedingen Sociaal Plan

Betreffend artikel	Soort vergoeding	Hoogte vergoeding
8.3	Inschrijfkosten voor stadvernieuwingsurgentie	Werkelijke kosten
8.16	Dubbele huur	Maximaal 1 maand vrijstelling
8.20 en 9.13	Verhuis- en herinrichtingskosten	wettelijke c.q. benoemde vergoeding
8.24, 9.16, 10.9	Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	Vergoeding vastgesteld door taxateur conform ZAV-beleid
8.26	Huurgewenning	Conform regeling

Urgentieverordening gemeente Vijfheerenlanden (voor voormalige Zederik geldt deel B):

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2019-155014.html> (deel B)

Urgentieverordening gemeente Hardinxveld-Giessendam:

<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Hardinxveld-Giessendam/CVDR626563.html>

BIJLAGE 2

Wettekst artikelen 7:220 Burgerlijk Wetboek en 7:274 Burgerlijk Wetboek

Artikel 220

1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.
2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.
3. Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
4. De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
5. Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, bedoeld in lid 2, derde zin, van woonruimte als bedoeld in artikel 233 draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.
6. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234, en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236, wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.
7. De verhuurder kan eventuele door de betreffende gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het zesde lid.

Artikel 274, het eindigen van de huur

1. De rechter kan de vordering slechts toewijzen
 - a. indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt;
 - b. indien de verhuurder zijn vordering grondt op een beding als omschreven in lid 2 en aan de eisen van dat lid is voldaan, tenzij de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;
 - c. indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van de gehuurde woonruimte niet daaronder begrepen, dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in lid 4, andere passende woonruimte kan verkrijgen;
 - d. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is, dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de servicekosten;
 - e. indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken;
 - f. indien de huurovereenkomst een onzelfstandige woning betreft, die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, en de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting daarvan.
2. In het geval dat uitdrukkelijk is bedongen dat de gehuurde woonruimte na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b, op dat beding de in dat lid bedoelde vordering gronden:
 - a. indien de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd, na afloop van die termijn de woning zelf wil betrekken;
 - b. indien de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is, na afloop van die termijn die woonruimte zelf opnieuw wil betrekken;
 - c. indien de verhuurder jegens wie de vorige huurder het recht heeft verkregen na afloop van die termijn de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.
3. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt mede begrepen:
 - a. renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en
 - b. het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte, indien die woning:
 1. reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel
 2. na de bouw met geldelijke steun op grond van enige wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte;

- c. het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning welke onderdeel uitmaakt van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.
 - d. Bij de beoordeling van de vraag of andere woonruimte voor de huurder passend is, houdt de rechter geen rekening met de bijdragen van het Rijk, die de huurder ter tegemoetkoming in de kosten, verbonden aan het genot van een woning, kan verkrijgen.
4. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt bovendien mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien:
- a. die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid;
 - b. de huurder, tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, niet heeft voldaan aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in dit lid inzake het lopende studiejaar over te leggen, en 3°. in de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, is bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd.
 - c. Onder student wordt in dit lid verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
5. Een vordering, gegrond op eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c is niet toewijsbaar
- a. ten aanzien van woonruimte waarop hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing is, zolang de verhuurder geen huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 1 van die wet overlegt behoudens het geval dat het eigen gebruik in iets anders bestaat dan bewoning;
 - b. indien de verhuurder de rechtsopvolger van de vorige verhuurder is en de opzegging is geschied binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.
6. In de gevallen bedoeld in lid 1 onder a en d kan de rechter, voordat hij de vordering toewijst, aan de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of het aanbod te aanvaarden.
7. Onder gehandicapte in het derde lid wordt verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

BIJLAGE 3

Proces vastgoedontwikkeling, beslismomenten en tijdspad

	Fase	Document	Activiteit	Tijdspad tot start uitvoering	Georganiseerde huurders	Individuele huurder
-	Exploitatie	- (label in complex-strategie)	Bepalen eventueel moment van aanpak	Min. 5 jaar voor start uitvoering	Huurdersorganisatie op de hoogte van strategie	Geen expliciete communicatie; normaal verhuisproces (mogelijk wel coulante huurprijs als complex mindere kwaliteit heeft), advies Fien Wonen om in te schrijven in Woongaard
0	Verkenning	Startbesluit	Opstarten project, verkennen mogelijke varianten voor aanpak	Min. 2,5 jaar voor aanpak	Ter info huurdersorganisatie	Communicatie aan huurders door Fien Wonen over start project; normaal verhuisproces
1	Initiatief	Initiatiefbesluit	Varianten onderzoeken en voorkeursvariant formuleren	Min. 2 jaar voor aanpak	Oprichten en bespreken met klankbordgroep, adviesrecht huurdersorganisatie op besluit	Communicatie door Fien Wonen over voortgang project, bijv. bewonersavond(en), brieven en waar gewenst huisbezoek; normaal verhuisproces, Fien Wonen betaalt inschrijving Woongaard als voorkeursvariant sloop-nieuwbouw of hoog-niveau renovatie is
2	Haalbaarheid (VO)	Investeringsbesluit	Gekozen voorkeursvariant uitwerken voor haalbaar project	Min. 1,5 jaar voor aanpak	Bespreken met klankbordgroep, besluit ter informatie naar huurdersorganisatie	Communicatie over voortgang project, bijv. bewonersavond(en), brieven en waar gewenst huisbezoek; normaal verhuisproces, maatwerk mogelijk
3	Definitief Ontwerp	Ontwerpbesluit	Uitgewerkt ontwerp voor het project, zekerheid over planning en uitvoering, peildatum sloop wordt bepaald	Min. 1 jaar voor aanpak	Bespreken met klankbordgroep	Huisbezoeken bij alle huurders, huurder weet hoe zij verhuizing gaat 'aanpakken'; normaal verhuisproces, maatwerk mogelijk
4	Vorbereiding	Uitvoeringsbesluit	Detailering uitvoering en uitvoeringspartij	Startdatum aanpak	Bespreken met klankbordgroep	Vanaf 1 jaar voor peildatum sloop verhuizen met urgentie; eind van fase zijn alle huurders verhuisd
5	Realisatie	Oplevering	Uitvoeren project	-	Bespreken met klankbordgroep	Huurders in nieuwe woning of 'wisselwoning'
6	Nazorg en evaluatie	Evaluatie	Gezamenlijke evaluatie van het doorlopen proces en project	1/2 - 1 jaar na oplevering project	Bespreken met klankbordgroep en huurdersorganisaties, eventueel enquête bij alle huurders	Huurders eventueel 'terug' verhuizen
-	Exploitatie	- (label in complex-strategie)	Exploitatie totdat complex heroverwogen wordt (zie eerste stap)	-	Huurdersorganisatie en bewonerscommissie	Normaal exploitatieproces woningen

